

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

261-0244350

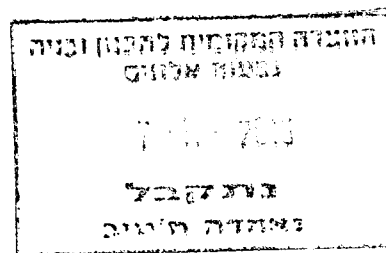
הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0244350

הסדרת הבינוי והוספת שימוש במגרשו של עבדאללה חוסנייה - שפרעם

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



261-0244350
הודעה על אישור תכנית מס' 261-0244350
פרסומה בינקות פרסומים מס' 7424
2404 28 18.1.17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
אישור תכנית מס' 261-0244350
הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את
התכנית ביום 7.9.16
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה
رئيس اللجنة المحلية
مضاب المخطط
يو"ر الوعده המקوميت ببعوت اलोंيم

דברי הסבר לתכנית

מהות התוכנית הוספת שטחי בניה עד 20% , הוספת שטחי שירות למרתף חניה תת קרקעי עד 100%, הוספת מס' יחיד , הקטנת קווי בניין והגדלת כיסוי קרקע , כמו כן הוספת שימוש למטרת משרדים ו/או מסחר בחזית הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
הסדרת הבינוי והוספת שימוש במגרשו של עבדאללה
חוסייני - שפרעם

מספר התכנית 261-0244350

1.2 שטח התכנית 2.650 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א)
סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 6,
א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גבעות אלונים

קואורדינאטה X 215238

קואורדינאטה Y 744752

1.5.2 תיאור מקום התוכנית נמצאת בשכונה דרומית בשם אלח'רובייה בשפרעם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבתן חלה התכנית

שכונה אלח'רובייה שפרעם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10297	מוסדר	חלק		27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
14582 א	27/17/13, 27/17/14, 27/17/16, 27/11/25

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 14582	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14582 ממשיכות לחול.	5633	1781	26/02/2007
ג/ 15653	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15653 ממשיכות לחול.	5769	1667	23/01/2008

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסעד ג'רייס			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אסעד ג'רייס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	03/11/2016	אסעד ג'רייס	03/11/2016	המסמך הינו קובץ PDF המכיל את המצב המאושר כקומפילציה של כל התוכניות החלות באיזור	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עבדאללה חוסנייה		ל"ר	שפרעם	(1)		04-9866677	04-9866677	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת אלח'רובייה שפרעם 20200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבדאללה חוסנייה		ל"ר	שפרעם	(1)		04-9866677	04-9866677	

(1) כתובת: שכונת אלח'רובייה שפרעם 20200.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אימן חוסנייה			שפרעם	(1)		04-9503557	04-9503557	
בעלים	אמיר חוסנייה			שפרעם	(1)		04-9503557	04-9503557	
בעלים	מוחמד חוסנייה			שפרעם	(1)		04-9503557	04-9503557	
בעלים	עבדאללה ואחרים חוסנייה		ל"ר	שפרעם	(2)		04-9866677	04-9866677	

(1) כתובת: שכונת אלח'רובייה

שפרעם 20200.

(2) כתובת: שכונת אלח'רובייה שפרעם 20200.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	אסעד ג'רייס	662	אסעד ג'רייס	שפרעם	(1)		04-9866677	04-9866677	samirjer@net vision.net.il

(1) כתובת : מרכז העיר העתיקה ת.ד. 285 שפרעם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הוספת מס' יח"ד, אחוזי שירות למרתף חנייה תתקרקעי ושטחי בניה עד 20%, הקטנת קווי בניין, הגדלת תכסית קרקע והוספת שימוש למטרות משרדים ו/או מסחר בחזית בניין ויצירת מסגרת תכנונית למתן היתרים ואישורים בשטח התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוספת 100% שטחי שירות למרתף חנייה תת קרקעי בתא שטח מס' 11 - לפי סעיף קטן 15
- הוספת שטחי בניה עד 20% - לפי סעיף קטן 16
- הוספת מס' יח"ד מ-9 יח"ד ל-15 יח"ד - לפי סעיף קטן 8
- הקטנת קווי בניין - לפי סעיף קטן 4
- הגדלת תכסית קרקע מ- 40% ל- 58% - לפי סעיף קטן 9
- הוספת שימוש למטרת משרדים ו/או מסחר בחזית בניין עד 25% מהזכויות. - לפי סעיף קטן 11
- העברת זכויות מתא שטח 11 לתא שטח 10 כך שס"ה אחוזי בנייה נשאר ללא שינוי. - לפי סעיף קטן 6.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.65

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	9	+6	15		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,495	-37	1,458		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+270	270		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח		
דרך מאושרת	30,20		
מגורים ב'	11,10		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
להריסה	דרך מאושרת	30,20	
להריסה	מגורים ב'	11,10	
קו בנין עילי	מגורים ב'	11	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,184	44.68
מגורים א'	1,466	55.32
סה"כ	2,650	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,184.19	44.68
מגורים ב'	1,465.97	55.32
סה"כ	2,650.16	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים :-בתא שטח מס' 11 יותרו השימושים שהותרו באזור מגורים א' בתכנית ג/15653. בתא שטח מס' 10 יותרו מגורים, וכן מסחר ומשרדים בשטח של עד 270 מ"ר בחזית הבניין בקומת מפלס דרך מס' 100.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מותר יהיה לבנות גשר בצד המזרחי של תא 10 מעל התשתיות הקיימות בשטח של הבניין שימש כדרך וכחנייה בתוך המגרש.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחנייה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
	3 (2)	3 (2)		14	9	58	156	1507			210	1297 (1)	966	10	מגורים ב'
	3	3	1 (3)	12	12	40 (4)	199	995	500 (3)		64	431	500	11	מגורים ב'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(2) 3	(2) 3	10	מגורים	מגורים ב'
3	3	11	מגורים	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. גובה הבניין אינו כולל חדר מדרגות וחדר מעלית בגובה של 2.50 מ' ונמדד ממפלס קומת הכניסה הקובעת לבניין.
2. קווי בניין בהתאם לתשריט.
3. בתא שטח 11 תתאפשר בניית מרתף חניה תת קרקעי 100% שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 270 מ"ר עיקרי לשימוש מסחר ו/או משרדים
- ו-1024 מ"ר עיקרי לשימוש מגורים.
- (2) או כמסומן בתשריט.
- (3) ישמש כחניון תת קרקעי.
- (4) תכסית 100% לחניון תת קרקעי.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה:-תנאי למתן היתר בניה הינו אישור חלוקה כדין ע"י הוועדה המקומית ואשר תואמת לתוכנית המוצעת. רישום:-בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.3	חשמל
	תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תחנת השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקס את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' - יא. שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכניות מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את

חשמל קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	6.3
ביוב, ניקוז, מים, תברואה מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה :- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	6.4
ניהול מי נגר תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופל לכל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) התש"ל 1970.	6.5
חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר בנייה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בהתאם להוראות תקן ישראלי 413.	6.6
פיקוד העורף לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	6.7
שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	6.8

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו הינו הגשת נספחי בינוי וחניה שיכללו את שני תאי השטח ויתייחסו לסה"כ שטחי הבניה המוצעים בתוכנית ולפתרונות החניה הנדרשים.

6.10

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה

6.12

הריסות ופינויים

תנאי להוצאת היתר בנייה מכוח תוכנית זו הו הריסת המבנים המסומנים להריסה טרם הוצאת ההיתר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	שימוש בתא שטח מס' 11 כמגרש חניה עילי כל עוד אין בנייה באותו תא שטח	הכנת תוכנית בינוי עם הבקשה להיתר בתא שטח 11 שתפרט את מפלסי הקומות השונים ותסדיר מקומות החניה הדרושים.
2	הוצאת היתר בנייה בתא שטח 11	לא ינתן היתר בנייה אלא ע"פי תוכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית מידי מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עבדאללה חוסנייה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לי"ר		חתימה:
יזם	שם: עבדאללה חוסנייה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לי"ר		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אימן חוסנייה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אמיר חוסנייה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מוחמד חוסנייה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עבדאללה ואחרים חוסנייה	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: לי"ר		חתימה:
עורך התכנית	שם: אסעד ג'רייס	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אסעד ג'רייס		חתימה: